

**ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH ATAS HAK PAKAI INSTANSI PEMERINTAH
(STUDI KASUS KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BONE BOLANGO)**

Oleh

DELVIANA RABIASA

H1117167

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan

Mencapai Gelar Sarjana Hukum



**PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2021**

LEMBAR PENGESAHAN
ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH ATAS HAK PAKAI INSTANSI PEMERINTAH

Oleh
DELVIANA RABIASA
H1117167

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Dan Telah Di Setujui Oleh Tim Pembimbing
Pada Tanggal 16 Juni 2021

Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Hijrah Lahaling, S.H., M.H.
NIDN: 0908088203

Pembimbing II



Haritsa, S.H., M.H.
NIDN: 0901058804

LEMBARAN PENGESAHAN PENGUJI
ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
ATAS HAK PAKAI INSTANSI PEMERINTAH
(SRUDI KASUS KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BONE BOLANGO)

Oleh :

DELVIANA RABIASA

H1117167

SKRIPSI

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 18 Juni 2021
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

1. Dr. Darmawati, S.H., S.H
2. Hj. Rahmawaty, S.Ag., M.Hum
3. Yudin Yumus, S.H., M.H
4. Dr. Hijrah Lahaling, S.HI., M.H
5. Haritsa, S.H., M.H

Ketua

Anggota

Anggota

Anggota

Anggota

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Rusmulyadi, SH., M.H

NIDN : 0906037503

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Delviana Rabiassa
Nim : H1117167
Kosentrasi : Perdata
Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini berjudul “ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ATAS HAK PAKAI INSTANSI PEMERINTAH (STUDI KASUS KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONE BOLANGO)” adalah benar-benar asli merupakan karya sendiri dan belum pernah di ajukan untuk mendapat gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran pembimbing dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis di cantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, 18 Juni 2021
Yang membuat pernyataan



DELVIANA RABIASSA
NIM : H11.17.167

ABSTRACT

DELVIANA RABIASA. H1117167. LEGAL ANALYSIS OF LAND DISPUTE SETTLEMENT OVER THE RIGHTS TO USE BY GOVERNMENT INSTITUTIONS (CASE STUDY OF THE BONE BOLANGO LAND OFFICE)

This study aims to (1) find out the legal provisions for the settlement of land disputes over the Rights to Use by government institutions, and (2) to investigate the legal analysis of the settlement of land disputes on the Rights to Use by government institutions. This study applies the empirical normative research method as legal research method which in this case combines elements of normative law which are supported by additional data or empirical elements, namely field research. The results of this study indicate that: (1) The legal arrangements for resolving land disputes over the Rights to Use by government institutions are litigation and non-litigation in which the dispute resolution is through court and out of court (mediation). (2) The legal analysis of land dispute settlement over the Rights to Use by government institutions is focused on the causes of land disputes and land dispute resolution.

Keywords: land disputes, Rights to Use, government institutions



ABSTRAK

DELVIANA RABIASA. H1117167. ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ATAS HAK PAKAI INSTANSI PEMERINTAH (STUDI KASUS KANTOR PERTANAHAN BONE BOLANGO)

Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui ketentuan hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah, dan (2) untuk mengetahui analisis hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif empiris sebagai metode penelitian hukum yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris yaitu hasil lapangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Pengaturan hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah yaitu secara litigasi dan non litigasi dimana penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dan di luar pengadilan (mediasi). (2) Analisis hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah yaitu penyebab sengketa tanah dan penyelesaian sengketa tanah.

Kata kunci: sengketa tanah, hak pakai, instansi pemerintah



KATA PENGANTAR



Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah yang telah memberikan nikmat, berkat dan rahmatnya sehingga penulis dapat merampungkan usulan penelitian ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat ujian, guna untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Skripsi ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan yang menyeluruh dan mendalam mengenai, **“Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai Instansi Pemerintah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango)”**.

Ucapan terima kasih dan rasa hormat penulis sampaikan kepada:

1. Ayah tercinta bapak Mulyadi Rabiassa dan Ibunda tercinta Asni Ui yang selalu memberikan dukungan dan motivasi dalam menuntut ilmu.
2. Bapak Muhammad Ichsan Gaffar S.E., M.Ak., selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (YPIPT) Ichsan Gorontalo.
3. Bapak Dr. Abdul Gaffar La Tjokke, M.Si, selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo.
4. Bapak Dr. Rusmulyadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
5. Bapak Saharuddin S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

6. Bapak Suardi Rais, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
7. Bapak Jupri, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
8. Ibu Dr. Hijrah Lahaling, S.HI., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo serta selaku Pembimbing I yang banyak memberikan arahan dan masukan kepada saya.
9. Bapak Haritsa, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo serta selaku Pembimbing I yang banyak memberikan arahan dan masukan kepada saya.
10. Bapak Djamaris S.H., M.H., selaku Kepala Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
11. Bapak dan Ibu Dosen serta semua Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo yang telah memberikan ilmu, didikan dan motivasi dalam mengerjakan skripsi ini.
12. Seluruh Keluarga Besar yang selalu memberikan dukungan, doa dan motivasi.
13. Seluruh pihak yang membantu peneliti untuk menyelesaikan usulan penelitian ini yang saya sebut Namanya Merfin Ibrahim,Melynda Limonu, Andi akbar Zaim Mappirampeng dan Nur Ain Bay.

Semoga bantuan dan dorongan yang penulis terima dari semua pihak dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik.

Gorontalo, 18 Juni 2021

Penulis



Delviana Rabiasa

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
LEMBARAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRAC.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	8
2.1.1 Pengertian Hukum Tanah.....	8
2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah Terhadap Hak Pakai.....	9
2.1.2.1 Hak Atas Tanah.....	9
2.1.2.2 Hak Pakai.....	15
2.2 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah.....	19
2.2.1 Pengertian Sengketa Tanah.....	19
2.2.2 Penyelesaian Sengketa Tanah.....	20
2.3 Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional.....	22
2.3.1 Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	22
2.3.2 Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	23
2.3.3 Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	23
2.4 Kerangka Pikir.....	27
2.5 Definisi Operasional.....	28
BAB III METODE PENELITIAN HUKUM.....	29
3.1 Jenis Penelitian.....	29
3.2 Objek Penelitian.....	29

3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	29
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	30
3.5 Populasi dan Sampel.....	30
3.6 Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.7 Teknik Analisis Data.....	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	34
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	34
4.2 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango.....	40
4.3 Ketentuan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai	
Instansi Pemerintah.....	41
4.3.1 Litigasi.....	41
4.3.2 Non Litigasi.....	42
4.4 Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai	
Instansi Pemerintah.....	47
4.4.1 Penyebab Sengketa Tanah.....	47
4.4.2 Penyelesaian Sengketa Tanah.....	54
BAB V PENUTUP.....	57
5.1 Kesimpulan.....	57
5.2 Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	60

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai factor produksi.¹ Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan manusia karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah.²

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi dalam salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi.³

Hukum Tanah adalah keseluruhan aturan-aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek public dan

¹ Irawan Soerodjo, 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya : Arkola Offset, hlm. 26

² G. Kartasapoetra, R.G Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra. *hukum tanah Jaminan UUPA bagi keberhasilan pendayagunaan Tanah*. Jakarta : PT Melton Putra, hlm. 1.

³ H.M. Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm 7

privat, yang disusun secara sistematis, sehingga menjadi satu kesatuan yang merupakan status sistem.

Dalam perkembangan pembangunan nasional di segala bidang dan kebutuhan akan kepastian hukum di bidang pertanahan, telah di undangkan peraturan-peraturan di bidang hukum pertanahan dalam bentuk undang-undang/peraturan pemerintah pengganti Undang-undang, peraturan Pemerintah, keputusan Presiden, peraturan pelaksanaan lainnya.

Sehubungan dengan hal tersebut suatu keharusan dalam pembentukan suatu peraturan perundang-undangan, maka peraturan-peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Demikian juga suatu peraturan harus serasi dengan peraturan yang sederajat, sebab suatu norma hukum itu selalu di bentuk bersumber dan berdasar pada norma hukum yang lebih tinggi lagi.

Dalam UUPA No 5 Tahun 1960 pada pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut : “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan pasal 33 ayat (3) bersifat Imperatif, yaitu mengandung perintah kepada Negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan Negara itu di gunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.⁴

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*, Edisi 1, Kencana Prenada Media Group, Jakarta : 2012 hlm. 32

Selanjutnya atas dasar hak menguasai dari Negara itu dalam pasal 4 ayat 1 UUPA berbunyi

“ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang dis ebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Hak-hak atas tanah dimaksudkan dalam pasal 4 ayat 1 UUPA, selanjutnya di atur dalam pasal 16 ayat 1 huruf (d) . salah satu hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf (d) adalah hak pakai yang diuraikan lebih jelas lagi dalam pasal 41 sampai dengan pasal 43 UUPA, kemudian dalam pasal 49 ayat 2 dan pasal 50 ayat 2 Jo pasal 52 UUPA.

Dalam pengalokasian tanah di atur dalam pasal 18 UUPA tahun 1960 menyatakan : bahwa tanah memiliki peran yang sangat penting untuk umum, termasuk juga untuk kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan member ganti kerugian yang layak dan meurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Badan hukum yang hanya boleh mecabut hak-hak atas tanah tersebut adalah Negara. Hal ini juga mengadung arti yang penjelasannya Negara menjadi actor yang bukan saja

mengatur orang, melainkan juga mengatur tanah di Indonesia. Negara bukan hanya mengatur tanah miliknya melainkan milik rakyatnya pula.

Pada tahun 1960 dengan lahirnya UUPA tidak diatur secara tegas mengenai pembebasan tanah. Sedangkan pencabutan tanah secara tegas diatur dalam UUPA. Dalam pasal 18 UUPA disebutkan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Di jelaskan lagi dalam pasal 18 tahun 1960 UUPA mengandung makna bahwa pencabutan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan sepanjang tanah tersebut diperuntukkan bagi kepentingan umum.

Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat. Oleh karena itu masalah pertanahan merupakan masalah yang sangat kompleks dan mencakup semua aspek kehidupan dalam masyarakat, maka untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan yang mengatur kebijaksanaan pertanahan dalam bentuk peraturan perundang-undangan.⁵

Kewenangan Negara dalam mengambil alih hak atas tanah untuk kepentingan umum di Indonesia di ambil dari hak menguasai Negara

⁵ Irawan soerodjo, Op Cit. hlm 28

dalam pengecualian untuk kepentingan umum baru dapat mengambil alih hak atas tanah rakyat. Jika Negara menggunakan Tanah milik rakyat maka Negara harus membayar kompensasi dalam hal untuk penyelenggaraan pembangunan untuk kepentingan umum.⁶

Sebagaimana diketahui bahwa dalam hak pakai ini dikelola oleh pemerintah yang digunakan sesuai kebutuhan bersama dan bisa bermanfaat bagi masyarakat sesuai dengan pengertian instansi pemerintah merupakan semua organisasi milik pemerintah yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan dan administrasi pemerintah baik dipusat maupun di daerah.

Pada tahun 1959, Lombongo merupakan salah satu desa di Kecamatan suwawa yang pada waktu itu masih menjadi bagian dari Kabupaten Gorontalo Provinsi Sulawesi-Utara, yang memiliki sumber air panas. Pada periode kepemimpinan Camat Suwawa Bapak Roman Wartabone, sumber air panas tersebut dikembangkan menjadi obyek wisata Pemandian Air Panas Lombongo. Berdasarkan penuturan penjaga lahan balai benih hortikultura Lombongo yang ditugaskan oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara yang menjadi saksi hidup sampai dengan saat ini, sumber mata air panas tersebut sering digunakan Pejuang Kemerdekaan Republik Indonesia Almarhum Bapak H. Nani Wartabone untuk mandi, sehingga anak beliau Almarhumah Bapak Roman Wartabone yang pada saat itu menjabat sebagai Camat Suwawa berinisiatif membuat kolam kecil yang

⁶ Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

berfungsi sebagai bak penampungan air panas tersebut untuk digunakan sebagai kolam pemandian Almarhum Bapak H. Nani Wartabone dan keluarga. Dalam pengelolaan dan pengembangannya sejak masih tergabung dengan Kabupaten Gorontalo tidak termasuk lahan obyek wisata pemandian Air Panas Lombongo. Seperti halnya kasus yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten bonebolango dimana kasus tersebut dijelaskan bahwa Pemerintah Kabupaten bonebolango keberatan atas pembuatan sertifikat secara sepihak atas hak pakai tempat wisata lombonggo oleh pemerintah provinsi, karena sudah bertahun-tahun digunakan dan pendapat dari hak pakai tidak adanya pembagian malah pemerintah provinsi membuat sertifikat hak pakai hal ini yang menjadi latar belakang terjadinya permasalahan di kantor Pertanahan. Pemerintah Kabupaten bonebolango merasakan dirugikan dari pendapatan daerah, dikarenakan sebenarnya hak pakai wisata lombonggo dikuasai oleh pemerintah Kabupaten bonebolango, dengan munculnya hak atas tanah yang dimiliki pemerintah provinsi maka secara Hukum tanah wisata lombonggo jadi milik pemerintah provinsi dan berhak atas pengelolaan semua aset yang ada di dalamnya, maka dari itu pemerintah lombonggo merasa dirugikan dari segi pendapatan.

Dengan penjelasan di atas, maka penulis mau meneliti lebih lanjut terkait permasalahan dan penyusunan yang berjudul “ **ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ATAS TAK PAKAI INSTANSI PEMERINTAH**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan pokok yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana ketentuan hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah ?
2. Bagaimana Analisis Hukum penyelesaian Sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana ketentuan hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah.
2. Untuk mengetahui bagaimana Analisis Hukum penyelesaian Sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan penambahan ilmu pengetahuan di bidang Hukum perdata Khususnya hukum Agraria mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai Instansi Pemerintah.

2. Manfaat Praktisi

Sebagai sarana bagi penulis untuk bisa menjadi acuan dalam menyelesaikan sengketa tanah terhadap Hak Pakai Instansi Pemerintah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah

2.1.1 Pengertian Hukum Tanah

Istilah Tanah berasal dari kata Land atau Ground atau soil atau earth, (Bahasa Inggris), sementara itu dalam bahasa belanda disebut dengan aarde atau groundgebied atau land, Tanah Merupakan Bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu oibjek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agrarian itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan :

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik senidri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dalam Hukum Kebiasaan Inggris, pengertian Tanah adalah permukaan bumi, bebatuan yang berada di bawah tanah atau di atas permukaan, di dalamnya termasuk tumbuhan dan bangunan yang ada di atasnya.⁷

Hukum Tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang

⁷ H.M. Arba, op. Cit. hlm 8

merupakan satu sistem. Mempelajari hukum tanah dapat dianalogikan dengan menaruh maianan dari gambar yang terpotong dan harus disusun lagi tidak gampang untuk menentukan dari mana kita harus melaluinya.⁸

Menurut Martin Dixon menyajikan pengertian tanah yaitu Tanah (Land) adalah “Both the physical asset and the rights which the owner or others may enjoy in or over it”. Pengertian tanah dalam konsep ini meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatannya. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah, baik terdapat di dalam permukaan bumi maupun yang terdapat diatasnya. Tanah dari aspek pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau orang lain, baik terhadap hak-hak yang terdapat di bawah maupun di atas tanah tersebut.⁹

2.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah Terhadap Hak Pakai

2.1.2.1 Hak Atas Tanah

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa inggris, yaitu Land rights, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan Landrechten, sementara itu dalam bahasa jermannya, yaitu Landrechte. Ada dua suku kata yang terkandung pada istilah hak atas tanah, yaitu Hak dan Tanah. Hak disebut juga Right (Bahasa Inggris), Rech (Belanda), atau Rechts (jerman).

Secara terminologis, Hak di artikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah di tentukan oleh undang-undang) atau

⁸ B.F.Sihombing, Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia, PT Toko Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2005 Hlm 52

⁹ Ibid hlm 9

kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Algra mengartikan hak atau recht sebagai : “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.

Bahwa dalam UUD 1945 pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan : “Hak-hak atas tanah yang di maksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”¹⁰

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “Menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu di gunakan untuk

¹⁰ Ibid hlm 11

kepentingan bangunan (non Pertanian), sedangkan perkataan “mengambil Manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹¹

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud di atas diatur dalam hukum tanah. Objek Hukum Tanah adalah Hak Penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Hak penguasaan atas tanah adalah hak berisi serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹²

¹¹ Urip santoso, *hukum agraria & hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta 2010, hlm 82

¹² H.M. Arba, Op.cit. hlm 11

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah memerlukan dukungan dari beberapa kalangan. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat dan badan hukum public.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu :

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan –peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat (2) UUPA)

2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang

pada hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau menderikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo. Pasal 53 UUPA, yang di kelompokkan menjadi 3 bidang yaitu :

1. Hak Atas Tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak Atas Tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang

3. Hak Atas Tanah yang bersifat Sementara

Yaitu Hak Atas Tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan di hapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.¹³

Unsur-unsur Hak Atas Tanah yang meliputi :

- a. Adanya subjek hukum
- b. Adanya kewenangan
- c. Adanya objek; dan
- d. Harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Subjek hukum hak atas tanah, yaitu orang-orang dan badan hukum. Subjek hukum itu diberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Sedangkan yang menjadi objek hak atas tanah, meliputi :

- a. Permukaan dan tubuh bumi;
- b. Air; dalam hal ini air laut, air sungai, maupun air danau; dan
- c. Ruang yang ada diatasnya dalam batas-batas tertentu.

Walaupun pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah, namun pemegang hak juga dibatasi haknya oleh undang-undang. Pembatasan itu meliputi :

- a. Harus memperhatikan fungsi social;

¹³ Urip santoso, Op. Cit. Hal, 87-89

- b. Kepemilikan hak atas tanah tidak boleh melebihi maksimum dan minimum;
- c. Yang dapat mempunyai hak milik hanya WNI dan badan hukum Indonesia berdasarkan peraturan pemerintah.

2.1.2.2 Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini :

Hak pakai ini dapat diberikan :

- (1) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- (2) Dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau jasa berupa apapun.

Subjek Hak Pakai

Sesuai dengan pasal 42 UUPA dan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, tertanggal 30 Juni 1972 maka yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- 1. Warganegara Indonesia
- 2. Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia

3. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
4. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
5. Instansi pemerintah.¹⁴

Dasar Hukum Hak Pakai :

- a. UUPA pasal 41 sampai dengan pasal 43
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU,HGB, dan Hak Pakai
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ciri-ciri Hak Pakai :

- a. Penggunaan tanah bersifat sementara
- b. Dapat diperjanjikan tidak jatuh kepada ahli waris
- c. Dapat dialihkan dengan izin jika tanah Negara, dan dimungkinkan oleh perjanjian jika tanah hak milik
- d. Dapat dilepaskan, sehingga kembali kepada Negara atau pemilik.

Jangka Waktu Hak Pakai :

¹⁴ Ali Achmad, 2002, *hukum pertanahan seri hukum pertanahan I pemberian hak atas tanah negara seri hukum pertanahan II sertifikat dan permasalahannya*, Prestasi Pustaka,Jakarta, hlm 43-45

a) Pasal 41 ayat (2) UUPA menentukan jangka waktu hak pakai :

1. Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu;
2. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

b) Jangka waktu hak pakai menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 :

1. Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu
2. Setelah jangka waktu perpanjangannya sudah selesai, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak pakai atas tanah yang sama;
3. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dapat diberikan kepada :
 - a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
 - b. Perwakilan Negara Asing dan perwakilan badan Internasional;
 - c. Badan keagamaan dan badan sosial;

4. Hak Pakai atas tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak jika memenuhi syarat :
 - a. tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak;
 - b. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
5. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah milik dapat dapat diberikan paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang;
6. Hak Pakai atas tanah milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan;
7. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.¹⁵

Hapusnya Hak Pakai :

Berdasarkan ketentuan PP No : 40 tahun 1996 pasal 55 menentukan bahwa hak pakai dapat hapus Karena :

- a. Jangka waktu berakhir

¹⁵ H.M ARBA, Op. Cit. hal, 116-118

- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik
- c. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat yang tidak dipenuhi
- d. Dilepaskan oleh pemegang hak
- e. Dicabut untuk kepentingan umum
- f. Tanah musnah

2.2 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah

2.2.1 Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan, atau percekcoakan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berakitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.¹⁶

Istilah sengketa berasal dari bahasan belanda yaitu *geding* atau Process, sedangkan dalam bahasa inggris disebut dispute. Menurut Para Ahli Sengketa Tanah Daen G.Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin menggunakan istilah konflik, Yaitu melihat dari perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak. Yang diartikan dengan perbedaan kepentingan adalah berlainannya keperluan atau kebutuhan dari masing-masing pihak.¹⁷

¹⁶ Salim, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*, Mataram : Pustaka Reka Cipta. Hlm 221

¹⁷Ibid Hlm 219

Priyantna Abdulrasyid mengemukakan bahwa dalam setiap sengketa, salah satu pihak mungkin merupakan pihak yang benar, juga memiliki elemen hak hukum satu pihak mungkin benar dalam satu masalah dan pihak lain benar dalam masalah lainnya, atau kedua tuntutan pada dasarnya bermanfaat untuk keduanya atau salah satu pihak mungkin benar secara hukum namun pihak lainnya benar secara moral. Oleh karena itu sengketa pada dasarnya merupakan perbedaan mendasar menyangkut suatu persepsi atau konsep yang membuat kedua belah pihak benar jika ditinjau dari sudut yang berbeda.¹⁸

Sengketa pertanahan adalah perselisihan kepemilikan atau penguasaan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politik. Penegakkan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.¹⁹

2.2.2 Penyelesaian Sengketa Tanah.

Menurut Maria S.W Sumardjono bahwa “untuk dapat jalan dalam penyelesaian sengketa pertanahan, maka tidak terlepas untuk

¹⁸ Priyatna Abdulrasyid, 2002, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati, Aneska, Jakarta Hlm 6.

¹⁹ <https://www.bpn.go.id/layananan-publik/program/penanganan-kasus-pertanahan>.

memahami terlebih dahulu berbagai akar permasalahan pertanahan terlebih dahulu”. Akar permasalahan pertanahan secara garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut :

- 1). Konflik kepentingan
- 2). Konflik structural
- 3). Konflik nilai
- 4). Konflik hubungan
- 5). Konflik data²⁰

Penyelesaian sengketa tergantung bagaimana pengelolaan sengketa. Pengelolaan sengketa yang dimaksud disini adalah bagaimana cara pihak-pihak yang bersengketa menghadapi dan berusaha menyelesaikan sengketa yang dihadapinya. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak yang bersengketa di dalam menghadapi atau menyelesaikan sengketanya, tergantung pada situasi dan kondisi yang ada padanya.

Secara teoretis ada dua cara yang dapat ditempuh dalam menghadapi atau menyelesaikan sengketa, yaitu secara adversial atau litigasi (arbitrase atau pengadilan) dan secara kooperatif (negosiasi, mediasi, atau konsiliasi). Penyelesaian melalui litigasi adalah membawa sengketa ke pengadilan atau arbitrase, sedangkan penyelesaian kooperatif adalah usaha kerja sama dalam

²⁰ Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Pertanahan)*, Jakarta: Kompas Media Nusantara, hal 112

penyelesaian sengketa melalui negosiasi langsung, melalui bantuan mediator, atau melalui bantuan konsiliator.²¹

Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah Yaitu :

- a. Melalui Badan Pertanahan Nasional
- b. Litigasi
- c. Mediasi
- d. Konsiliasi
- e. Arbitrase

2.3 Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

2.3.1 Pengertian Badan Pertanahan Nasioanal

Dalam pengertian Pepres Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional pasal 1 ayat (1), Badan Pertanahan Nasional adalah “Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden”. Sedangkan pengertian kantor pertanahan adalah “suatu Instansi Vertikal dari Badan Petanahan Nasional Di Kota atau Kabupaten yang bertanggung jawab kepada kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah BPN Provinsi”. Adapun Susunan Badan Pertanahan Nasional sebagaimana yang terdapat dalam pasal 4 adalah sebagai berikut :

1. Kepala
2. Sekertariat Utama

²¹ Nurnaningsi Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. PT RAJAGRAFINDO PERSADA, Jakarta. Hal 18-19

3. Deputi Bidang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah
4. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan
5. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat
6. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa dan konflik Pertanahan
7. Inspektorat Utama (perpres No 10 Tahun 2006)

2.3.2 Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

- Visi :

Menjadi Lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, serta keadilan dan berkelanjutan system kemasyarakatan, kebangsaan dan kemerdekaan Republik Indonesia.

- Misi :

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapat, serta pemantapan ketahanan pangan,
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan diseluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan system pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari
4. Keberlanjutan system kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

2.3.3 Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 2 Peper Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa :

“Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral”.

Dalam Pasal 3 Peper Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang berbunyi sebagai berikut :

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;

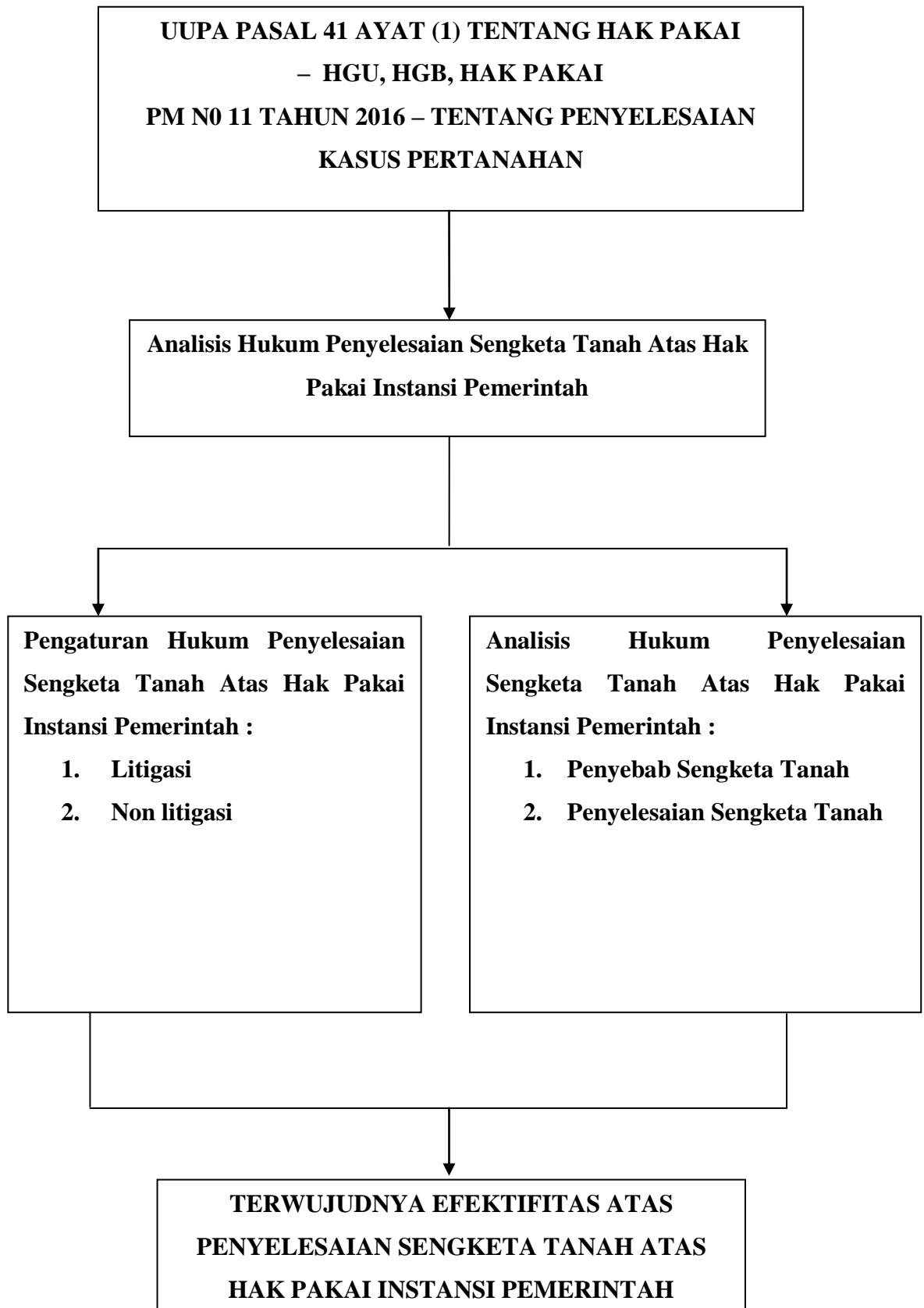
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agrarian dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan kepemilikan tanah;
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;

- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional prinsip koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi wajib diterapkan oleh semua unsur yang ada dalam lembaga melaksanakan tugasnya baik di dalam Landelijk Landmaatschappij sendiri dan dalam hubungan antara lembaga pemerintah baik secara terpusat maupun regional. Sebagaimana yang terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006 (Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan). Bahwa pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 “Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioanal dan Kantor Pertanahan” dalam Pasal 30 sebagai berikut :

“Kantor Pertanahan mempunyai tugas Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan”.

2.4 Kerangka Pikir



2.5 Definisi Operasional

1. Hukum adalah Suatu peraturan yang dibuat untuk mengatur kehidupan masyarakat dan memberikan sanksi pada orang yang melanggar hukum di suatu Negara berdasarkan undang-undang di Negara tersebut.
2. Tanah adalah kebutuhan dasar yang sangat penting untuk masyarakat atau pemeritah menjadi lahan kehidupan.
3. Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat.
4. Sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan yang menyebabkan perbedaan pendapat antara perseorangan atau badan hukum.
5. Penyelesaian Sengketa adalah penyelesaian perkara dimana dilakukan satu pihak dengan pihak yang lainnya.
6. Hak pakai adalah kewajiban seseorang untuk memakai apapun melainkan milik pribadi dan bukan milik orang lain.
7. Instansi adalah Lembaga yang berdiri di dalam Pemerintahan.
8. Pemerintah adalah Orang-orang yang bekerja dalam suatu Instansi.
8. Litigasi adalah penyelesaian masalah yang melalui pengadilan.
9. Non Litigasi adalah penyelesaian masalah yang tidak melalui pengadilan.

BAB III

METODE PENELITIAN HUKUM

3.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan Perumusan masalah dan tujuan penelitian maka pada penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan Normatif Empiris sebagai metode normatif Empiris adalah metode penelitian hukum yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum Normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris

3.2 Objek Penelitian

Objek dari penelitian ini adalah Penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah, sehingga dalam penelitian diusahakan dapat terselesaikan apa yang menjadi rumusan masalah dan terjawab apa yang menjadi permasalahan dalam penelitian yang akan di lakukan.

3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian

Untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka penulis hendak melakukan penelitian di kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango yang merupakan instansi terkait dalam penulisan yang hendak dilakukan merupakan lembaga yang berwenang dalam menyelesaikan masalah Sengketa Tanah Atas Hak pakai Instansi Pemerintah.

3.4 Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yaitu sebagai berikut :

1. Data Primer adalah data yang bersumber dari bahan hukum primer yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah-risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.
2. Data Sekunder adalah sejumlah keterangan atau fakta yang diperoleh secara tidak langsung, tetapi melalui studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan literatur-literatur yang berkenaan dengan permasalahan atau objek penelitian. Data sekunder diperoleh dari bahan-bahan sekunder yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan .

3.5 Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari objek pengamatan atau objek penelitian.

Adapun yang menjadi populasi penelitian ini adalah pihak-pihak yang terkait dalam penelitian ini, yaitu para Pegawai BPN Kabupaten Bonebolango.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap dapat mewakili populasinya.

Untuk menentukan ukuran sampel yang akan diambil dalam penelitian ini, maka penulis menggunakan metode penarikan sampel dengan cara '*Purposive Sampling*' yaitu metode penarikan sampel yang dilakukan dengan mengambil subjek bukan didasarkan adanya tujuan tertentu. Dalam penelitian *Purposive Sampling* digunakan penulis dalam paparan data untuk mewakili pandangan para pegawai yang dianggap sama dengan memberikan penjelasan-penjelasan mengenai objek wisata.

Dalam penelitian ini, penulis akan mewawancarai langsung Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bonebolango. Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah : Staff Penyelesain Sengketa Pertanahan Kabupaten Bonebolango yaitu 2 orang Pegawai BPN Kabupaten Bone Bolango.

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini ada beberapa cara Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis yaitu Teknik pengumpulan data melalui studi dokumen, Teknik pengumpulan data

melalui wawancara, Teknik pengumpulan data dengan cara kuisioner, dan Teknik pengumpulan data dengan observasi.

a. Teknik studi dokumen

Studi dokumen merupakan Teknik awal yang digunakan dalam setiap penelitian, baik penelitian ilmu hukum dengan aspek empiris maupun normatif. Ilmu hukum dengan aspek normative, karena meskipun aspeknya berbeda namun keduanya adalah penelitian ilmu hukum yang selalu bertolak dari premis normative. Studi dokumen dilakukan atas bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.

b. Teknik wawancara

Wawancara (interview) adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka (face to face), Ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.

c. Teknik observasi

Teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan langsung dilapangan, atau terjun langsung ketempat dimana akan dilakukan penelitian. Tujuan observasi adalah untuk metode penelitan seting kegiatan yang terjadi, waktu kegiatan, dan makna yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan.

3.7 Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh melalui penelitian dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif artinya menguraikan secara bermutu dalam bentuk kalimat teratur, runtun, logis, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil penelitian. Sebelum menganalisis data, terlebih dahulu dilakukan pengorganisasian terhadap data yang diperoleh dari hasil penelitian, kemudian dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif bertujuan untuk menemukan pola-pola kebudayaan yang membuat hidup jadi berarti bagi orang atau masyarakat.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Wilayah Kabupaten Bone Bolango merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Gorontalo yang merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Gorontalo pada tahun 2003 berdasarkan UU Nomor 6 Tahun 2003 Tentang Pembentukan Kabupaten Bone Bolango dan Kabupaten Pohuwato di Provinsi Gorontalo. Kabupaten Bone Bolango memiliki luas wilayah 1984,31 km². Luas wilayah Kabupaten ini hanya sebesar 16,44 % dari luas wilayah Provinsi Gorontalo. Kabupaten Bone Bolango terdiri dari 17 (tujuh belas) kecamatan yaitu: Kecamatan Suwawa, Suwawa Tengah, Suwawa Timur, Suwawa Selatan, Kabila, Tilongkabila, Botupingge, Kabila Bone, Bone Pantai, Bone Raya, Bulawa, Bone, Tapa, Bulango Utara, Bulango Timur, Bulango Selatan, Bulango Ulu, dan 143 (seratus empat puluh tiga) desa. Dari luas wilayah terbagi atas (*sumber: Presentase RTRW Bupati Bone Bolango 2007–2027*)

- a. Areal Hutan Lindung sebesar 26.853,88 Ha.
- b. Areal Taman Nasional sebesar 107.302,95 Ha.

Permukaan tanah di Bone Bolango terdiri dari daratan dan pantai, memiliki 1 (satu) gunung yaitu, Gunung Tilongkabila, serta dilalui oleh Sungai Bone dan Sungai Bulango. Setelah menjadi Kantor Perwakilan Pertanahan selama ± 5 Tahun kemudian didefinitifkan pada tahun 2007

berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. Nomor: 79 Tahun 2007 Tanggal 25 September 2007 tentang Pembentukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango merupakan instansi vertikal dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo, serta melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten. Kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango sebagaimana diatur pada peraturan BPN-RI Nomor 4 tahun 2006 menyelenggarakan tugas sebagai berikut:

- a. Penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan.
- b. Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi dibidang pertanahan.
- c. Pelaksanaan survey, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survey potensi tanah.
- d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, *landreform*, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
- e. Pengusulan dan pelaksanaan pemetaan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan, dan administrasi tanah asset pemerintah.

- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- g. Penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan.
- h. Pengkoordinasian dan pemangku kepentingan pengguna tanah.
- i. Pengelolaan sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS).
- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta.
- k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan.
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan.
- m. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan

1. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Visi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

Misi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk :

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

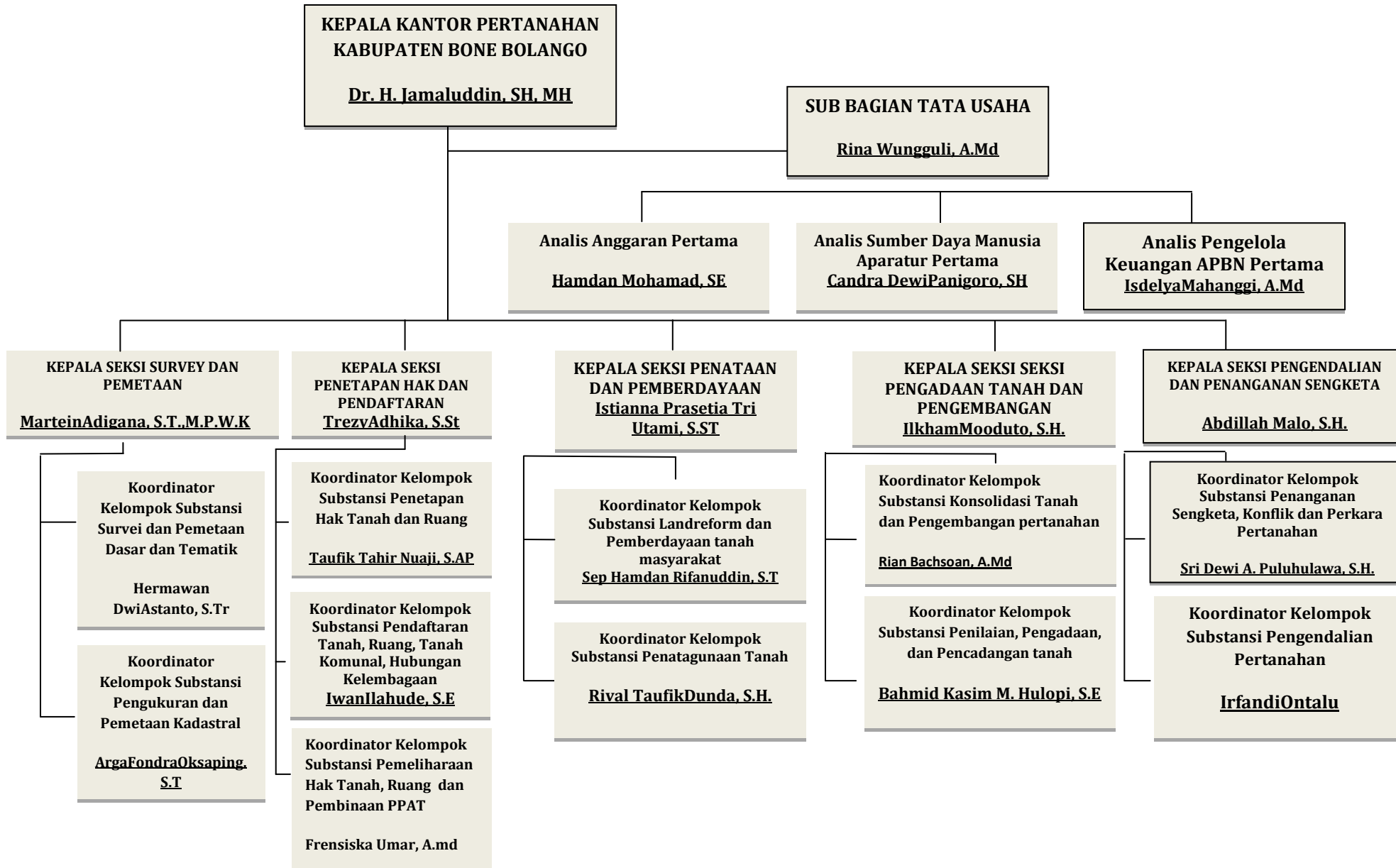
2. Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi :

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penata gunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerjasama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.

15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4.2 STRUKTUR ORGANISASI DAN PEJABAT STRUKTURAL KANTOR PERTANAHAN KOTA GORONTALO



4.3 Ketentuan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai Instansi Pemerintah

4.3.1 Litigasi

Litigasi adalah persiapan dan presentasi dari setiap kasus, termasuk juga memberikan informasi secara menyeluruh sebagaimana proses dan kerjasama untuk mengidentifikasi permasalahan dan menghindari permasalahan yang tak terduga, sedangkan jalur litigasi adalah penyelesaian masalah hukum melalui jalur pengadilan.

Umumnya pelaksanaan gugatan disebut litigasi, gugatan adalah suatu tindakan sipil yang dibawa di pengadilan hukum di mana penggugat, pihak yang mengklaim telah mengalami kerugian sebagai akibat dari tindakan terdakwa, menuntut upaya hukum atau adil. Terdakwa diperlukan untuk menanggapi keluhan penggugat. Jika penggugat berhasil, penilaian akan diberikan dalam mendukung penggugat, dan berbagai perintah pengadilan mungkin dikeluarkan untuk menegakkan hak, kerusakan penghargaan atau memberlakukan perintah sementara atau permanen untuk mencegah atau memaksa tindakan. Orang yang memiliki kecenderungan untuk litigasi dari pada mencari solusi non yudisial yang disebut sadar hukum.

Dalam kasus penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah yang bertempat di Desa Lombongo Kecamatan

suwawa tengah, hanya dilakukan dengan cara mediasi dan menghadirkan Gubernur Gorontalo, Wakil Gubernur Gorontalo, Kakanwil BPN Prov Gorontalo, Bupati Bonebolango, Pimpinan Rapat (KPK), Kejari Bonebolango yang diadakan di hotel Grand Q Kota Gorontalo dalam rapat tersebut menyelesaikan perkara penyelesaian sengketa tanah dengan mempertimbangkan yang menguntungkan dan tidak merugikan pihak-pihak yang bersengketa. Oleh karenanya proses penyelesaian perkara tidak berlangsung di pengadilan, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perkara penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah dengan cara Non litigasi.

4.3.2 Non Litigasi

Non litigasi adalah penyelesaian masalah hukum di luar pengadilan, jalur non litigasi ini dikenal dengan penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan upaya tawar – menawar atau kompromi untuk memperoleh jalan keluar yang saling menguntungkan, kehadiran pihak ketiga yang netral bukan untuk memutuskan sengketa melainkan para pihak sendirilah yang mengambil keputusan akhir.

Penyelesaian perkara diluar pengadilan ini diakui di dalam peraturan perundangan di Indonesia. Pertama, dalam penjelasan Pasal 3 UU Nomor 14 Tahun 1970 tentang ketentuan pokok kekuasaan kehakiman disebutkan “ Penyelesaian perkara di luar

pengadilan, atas dasar perdamaian atau melalui wasit (arbitase) tetap diperbolehkan”. Kedua, dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitase dan alternatif penyelesaian Sengketa Pasal 1 angka 10 menyatakan “Alternatif penyelesaian perkara (Alternatif Dispute Resolution) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, atau penilaian para ahli”.

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak atau klien dengan pihak lain yang merupakan konsultan, yang memberikan pendapatnya atau saran kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien. Konsultan hanya memberikan pendapat sebagaimana diminta oleh kliennya dan selanjutnya keputusan mengenai penyelesaian sengketa tersebut akan diambil oleh para pihak.

Negosiasi merupakan penyelesaian sengketa melalui musyawarah atau perundingan langsung diantara para pihak yang bertikai dengan maksud mencari dan menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat diterima para pihak. Kesepakatan mengenai penyelesaian tersebut selanjutnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui oleh para pihak.

Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Dasar rujukannya adalah

Pasal 130 HIR, yaitu Hukum Acara Perdata warisan hukum kolonial Belanda yang diterapkan untuk mediasi di dalam pengadilan. Tujuannya yaitu mendorong perdamaian para pihak yang bersengketa. Untuk mengakomodasikan perkembangan praktik mediasi, Perma ini telah dua kali diubah dengan Perma Nomor 1 Tahun 2008 dan Perma Nomor 1 Tahun 2016. Mediasi merupakan penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan dibantu oleh para pihak luar yang tidak memihak pada siapapun untuk memperoleh penyelesaian sengketa yang disepakati oleh para pihak.

Konsiliasi, Consiliation dalam bahasa Inggris berarti perdamaian, penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu pihak yang bertikai dalam menemukan bentuk penyelesaian yang disepakati para pihak. Hasil konsiliasi ini harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani secara bersama oleh para pihak yang bersengketa, selanjutnya harus di daftarkan di Pengadilan Negeri. Kesepakatan tertulis ini bersifat final dan mengikat para pihak.

Pendapat ahli merupakan upaya menyelesaikan sengketa dengan menunjuk ahli untuk memberikan pendapatnya terhadap masalah yang di persengketakan untuk mendapat pandangan yang obyektif.

Pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020 di Hotel Grand Q Kota Gorontalo, telah dilaksanakan Rapat Penyelesaian Aset Bermasalah resume dan hasil. Pertama, Surat Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia Nomor Und/534/KSP.00/10-16/16/08/2020 tanggal 05 Agustus 2020 perihal Rapat Koordinasi Pemberantasan Korupsi Terintegrasi di Provinsi Gorontalo. Kedua, surat Sekretaris Daerah Kabupaten Bone Bolango Nomor 900/BKPD/BB/884/VIII/2020 tanggal 07 Agustus 2020 perihal Permohonan Peninjauan Sertifikat Hak Pakai. Ketiga, Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo Nomor 703/100-75/VIII/2020 tanggal 07 Agustus 2020 perihal Rapat Koordinasi Pemberantasan Korupsi Terintegrasi di Provinsi Gorontalo. Pokok paparan masalah pertanahan yang terletak di Desa Lombongo Kecamatan Suwawa Tengah seluas 3,0 Ha (30.000 m²) yang di klaim milik dari Pemerintah Kabupaten Bone Bolango yang tumpang tindih dengan sertifikat Hak Pakai Nomor 05 Desa Lombongo atas nama Pemerintah Provinsi Gorontalo, dalam pimpinan sidang atas nama Bapak Maruli selaku instansi Komisi Pemberantasan Korupsi.

Dalam rapat tanggal 12 Agustus 2020, rapat tersebut dapat disimpulkan dalam penyelesaian sengketa akan diselesaikan dengan cara non litigasi (mediasi) agar menemukan jalan tengah dari permasalahan sengketa tersebut. Dalam melakukan mediasi

harus menguntungkan kedua belah pihak dan tidak saling merugikan. Hingga tercapainya kesepakatan secara musyawarah dalam Penyelesaian sengketa tanah melalui secara mediasi. Keputusan bersama adalah keputusan yang diambil atas dasar persetujuan atau kesepakatan bersama. Keputusan bersama bersifat mengikat dan tidak dapat diganggu gugat. Kesepakatan bersama merupakan ketentuan, ketetapan, dan penyelesaian yang dilakukan sekelompok orang terhadap suatu hal atau permasalahan. Pada tahap ini mediator dalam hal ini menyimpulkan apa yang telah dibicarakan sebelumnya dalam musyawarah. Apabila dalam musyawarah tersebut telah diperoleh kesepakatan mengenai solusi bagi penyelesaian sengketa tanah yang telah terjadi, maka kesepakatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.

4.4 Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai Instansi Pemerintah

4.4.1 Penyebab Sengketa Tanah

Pada tahun 1959, Lombongo merupakan salah satu desa di Kecamatan Suwawa yang pada waktu itu masih menjadi bagian dari Kabupaten Gorontalo Provinsi Sulawesi Utara, yang memiliki sumber air panas. Pada periode kepemimpinan camat Suwawa Bapak Roman Wartabone, sumber air panas tersebut dikembangkan menjadi Obyek wisata Pemandian Air Panas Lombongo. Berdasarkan penuturan penjaga lahan balai benih hortikultura Lombongo yang ditugaskan oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara yang menjadi saksi hidup sampai dengan saat ini, sumber mata air panas tersebut sering digunakan oleh Pejuang kemerdekaan Republik Indonesia Almarhum Bapak H. Nani Wartabone untuk mandi, sehingga anak beliau almarhum Bapak Roman Wartabone yang pada saat itu menjabat sebagai Camat Suwawa berinisiatif membuat kolam kecil yang berfungsi sebagai bak penampungan air panas tersebut untuk digunakan sebagai kolam pemandian Almarhum Bapak H. Nani Wartabone dan keluarga.

a) Kronologis permasalahan menurut Pemerintah Kabupaten Bone

Bolango :

1. Pemerintah Sulawesi Utara melalui Dinas Pertanian Kabupaten Gorontalo menjadikan Lombongo sebagai lahan untuk lahan untuk balai benih tanaman hortikultura, yang

dalam pengelolaan dan pengembangannya sejak masih tergabung dengan Kabupaten Gorontalo tidak termasuk lahan obyek wisata pemandian Air Panas Lombongo.

2. Seiring dengan berjalannya waktu karena semakin bertambahnya pengunjung yang mendatangi bak penampungan air panas tersebut maka Pemerintah Kecamatan Suwawa Kabupaten Gorontalo saat itu membuat 1 (satu) buah kolam pemandian yang lebih besar.
3. Oleh karena semakin bertambahnya pengunjung setiap akhir pekan datang ke tempat pemandian tersebut, maka Pemerintah Kabupaten Gorontalo berinisiatif membangun beberapa fasilitas lain dilahan tersebut dan mulai menerapkan retribusi wisata sebagai pendapatan asli daerah (diperkirakan sekitar tahun 1970an). Dalam periode sebelum Obyek Wisata Lombongo diserahkan menjadi aset Pemerintah Kabupaten Bonebolango (sebagai konsekwensi adanya pemekaran), retribusi obyek wisata pemandian air panas Lombongo menjadi sumber PAD utama Kabupaten Gorontalo dari sektor parawisata.
4. Pada tahun 2003 berdasarkan Undang-undangan Nomor 6 tahun 2003 tentang pembentukan Kabupaten Bone Bolango dan Kabupaten Pohuwato di Provinsi Gorontalo, Kabupaten Bone Bolango sebagai hasil pemekaran dari Kabupaten

Gorontalo menerima hasil Penyerahan Personil, Perlengkapan dan Dokumen (P3D) dari kabupaten induk termasuk kolam pemandian dan bangunan lain yang telah dibangun oleh Pemerintah Kabupaten Gorontalo di lahan tersebut.

5. Berdasarkan dokumen hasil Penyerahan Personil, Perlengkapan dan Dokumen (P3D) Nomor 15 tahun 2003 tanggal 07 Agustus 2003 tentang Persetujuan DPRD Kabupaten Gorontalo atas Penyerahan Personil, Perlengkapan dan Dokumen kepada Kabupaten Bone Bolango tersebut, dan juga berdasarkan perintah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bone Bolango dan Kabupaten Pohuwato di Provinsi Gorontalo dalam BAB V Ketentuan Peralihan Pasal 14 ayat (1) “Untuk kelancaran penyelenggaraan pemerintah di Kabupaten Bone Bolango dan Kabupaten Pohuwato, Gubernur Gorontalo, Bupati Bone Bolango dan Bupati Boalemo sesuai dengan peraturan perundang-undangan menginventarisasi, mengatur, dan melaksanakan penyerahan kepada Pemerintah Kabupaten Bone Bolango dan Pemerintah Kabupaten Pohuwato hal-hal sebagai berikut : Huruf b menyebutkan “barang milik/kekayaan daerah yang berupa

tanah, bangunan, barang bergerak, dan barang tidak bergerak yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh Pemerintah Provinsi Gorontalo, Kabupaten Gorontalo, dan Kabupaten Boalemo yang berada dalam wilayah Kabupaten Bone Bolango dan Kabupaten Pohuwato, dan ayat (3) menyebutkan “Dalam hal penyerahan barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak dilaksanakan, Pemerintah Kabupaten Bone Bolango dan Kabupaten Pohuwato dapat melakukan upaya hukum”, maka Pemerintah Kabupaten Bone Bolango melakukan pencatatan aset obyek wisata dalam daftar aset Pemerintah Kabupaten Bone Bolango.

6. Bahwa dalam daftar Penyerahan Personil, Perlengkapan dan Dokumen P3D tersebut, terdapat beberapa aset yang berdiri diatas areal tanah obyek wisata Pemandian Air Panas Lombongo (belum dilengkapi bukti kepemilikan tanah).
7. Berdasarkan dokumen hasil Penyerahan Personil, Perlengkapan dan Dokumen (P3D) tersebut, Pemerintah Kabupaten Bone Bolango melakukan Inventarisasi aset pada tahun 2005 dan mencatat aset obyek wisata Lombongo termasuk tanah seluas 30.000M2 dalam Kartu inventaris Barang (KIB).

8. Dalam rangka optimalisasi pendapatan asli daerah maka Pemerintah Kabupaten Bone Bolango melalui Dinas Pariwisata melakukan pembangunan fasilitas penunjang lainnya pada lahan obyek wisata lombongo dan telah menarik pendapatan retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 2018 tentang Perubahan ketiga atas Peraturan Daerah Nomor 29 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha.
9. Sampai dengan saat ini Pemerintah Kabupaten Bone Bolango telah menetapkan Obyek Wisata Pemandian Air Panas Lombongo sebagai destinasi prioritas pariwisata Kabupaten Bone Bolango yang dituangkan dalam RPJMD Kabupaten Bone Bolango sejak Kabupaten Bone Bolango terbentuk hingga pada RPJMD 2016-2021 saat ini.
10. Dalam Rencana Induk Pariwisata Daerah (RIPDA) yang merupakan dokumen dasar pengembangan pariwisata daerah Kabupaten Bone Bolango, telah mendesign Obyek Wisata Pemandian Air Panas Lombongo sebagai Destinasi Wisata Unggul Kabupaten Bone Bolango.
11. Oleh karena itu, setiap tahun Pemerintah Kabupaten Bone Bolango mengalokasikan anggaran pembangunan dan pemeliharaan sarana prasarana melalui APBD Kabupaten Bone Bolango. Disamping itu, dialokasikan juga anggaran

pengelolaan obyek wisata untuk menjamin berfungsinya layanan publik bagi masyarakat khususnya wisatawan yang berkunjung ke wisata Pemandian Air Panas Lombongo.

12. Sampai dengan saat ini nilai aset investasi yang telah dikeluarkan oleh Pemda Kabupaten Bone Bolango untuk membangun fasilitas penunjang di lahan obyek wisata Lombongo sebesar Rp. 7.610.773.796 (setelah persetujuan dari pembangunan gedung wisata, kolam renang, instalasi jalinan listrik dan gedung penunjang lainnya.
13. Dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), Pemerintah Kabupaten Bone Bolango telah menarik pendapatan retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2018 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Daerah Nomor 29 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha pada obyek wisata Lombongo.
14. Pada awal Juli 2020, Pemerintah Kabupaten Bone Bolango yang bekerja sama dengan Bank Indonesia telah mengimplementasikan sistem pembayaran tiket masuk digital QRIS (QUICK RESPON INDONESIAN STANDAR) ke obyek wisata Lombongo melalui penerapan.
15. Untuk pengembangannya kedepan, Pemerintah Kabupaten Bone Bolango telah merencanakan Pengembangan Wisata

Lombongo terintegrasi yang mengkolaborasi pemanfaatan sumber daya alam pada kawasan wisatalombongo, baik sumber air panas lombongo, air terjun, sungai air dingin, potensi alam taman nasional yang berbatasan langsung dengan obyek wisata serta potensi alam lainnya.

16. Rencana pengembangan ini sebagai bagian dari Penetapan Obyek Wisata Pemandian Air Panas Lombongo sebagai Kawasan strategis Pariwisata Kabupaten yang tertuang dalam Perda Nomor 8 Tahun 2021 tentang RTRW Kabupaten Bone Bolango 2011-2031, serta Perda Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Daerah Kabupaten Bone Bolango 2011-2031.

b). Kronologis Permasalahan Menurut Pemerintah Provinsi

Gorontalo :

1. Lahan milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara yang di kelola oleh Kabupaten Gorontalo.
2. Terbentuknya Provinsi Gorontalo pemekaran wilayah, status lahan milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara semuanya dialihkan.
3. Terdapat Surat keterangan Pemilikan Lahan yang di tandatangani oleh Kadis Pertanian Periode 1987-1991 bahwa lahan milik Provinsi Sulut.

4. Terdapat surat pernyataan Penguasaan Aset oleh Kadis Provinsi Gorontalo terhadap tanah Balai Benih.
5. Terdapat surat keterangan penguasaan dari Desa yang sudah bertanda tangan.
6. Pemerintah Provinsi mengajukan pemsertifikatan lahan wisata seluas 32.5 hektar.
7. Luas Hak Pakai No.4 Lombongo Luas 178.700 m² dan Hak Pakai No. 5 Lombongo Luas 83.600 m².
8. Terbit Hak Pakai No. 4 dan No. 5 Desa Lombongo atas nama Pemerintah Provinsi Gorontalo.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa dari kronologi Pemerintah provinsi Gorontalo dan Pemerintah Kabupaten Bone Bolango, kedua belah pihak menjadikan tempat Wisata Lombongo sebagai pendapatan utama daerah yang saling mengklaim dan berperan penting dalam perkembangan tempat Wisata Lombongo dari segi fasilitas-fasilitas serta pembangunannya.

4.4.2 Penyelesaian Sengketa Tanah

Mediasi merupakan jalan untuk melakukan perdamaian dalam suatu permasalahan yang dimana sesuatu hal mencari kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa dan di perlukannya oleh mediator, Sedangkan mediator adalah Pihak yang besikap netral dalam membantu para pihak untuk melangsungkan

proses perundingan guna untuk mencari berbagai kemungkinan dalam penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara untuk memutuskan atau memaksakan dalam sebuah penyelesaian.

Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Mediasi) sebagai berikut :

1. Bahwa Pihak pertama mengibahkan tanah seluas 30.000 m² (3 Hekter) kepada Pihak Kedua berupa Obyek Wisata Pemandian Air Panas Lombongo Kabupaten Bone Bolango yang melekat pada Sertifikat Hak Pakai Nomor 5/Lombogo seluas 83.600 m² (8.3 Hekter) atas nama Pemerintah Provinsi Gorontalo.
2. Bahwa Pihak Kedua menerima hibah tanah sebagaimana dimaksud pada poin 1 (satu) dari Pihak Pertama.
3. Bahwa Pihak Kedua selaku penerima hibah berkomitmen mendukung segala bentuk program dan kegiatan Pemerintah Provinsi Gorontalo yang ada di lokasi Deesa Lombongo.
4. Bahwa Pihak Kedua akan mengelola lokasi tersebut dengan salah satu bentuknya mengalokasikan dana sejumlah Rp. 15.000.000.000 (Lima belas miliar rupiah) bersumber dari APBD Kabupaten Bone Bolango.
5. Pelaksanaan proses khibah harus berdasrkan peraturan peruhndang-undangan yang berlaku.

Dalam hasil mediasi di atas kedua belah pihak yakni Pemerintah Kabupaten Bone Bolango dan Pemerintah Provinsi Gorontalo akhirnya sepakat dalam pembagian wilayah di tempat

Wisata Lombongo dengan saling membantu dalam pembentukan fasilitas-fasilitas dan menjadikan tempat Wisata Lombongo lebih baik lagi.

Proses Hukum dalam mediasi adalah jika penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak mencapai kesepakatan, maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Hubungan Industrial. Sedangkan, jika tercapai kesepakatan Penyelesaian sengketa dalam perselisihan hubungan industrial melalui mediasi, maka dalam perjanjian bersama yang di tanda tangani oleh para pihak dan disaksikan oleh mediator serta di daftar di Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri di wilayah hukum pihak-pihak yang mengadakan Perjanjian bersama untuk mendapatkan akta bukti pendaftaran.

BAB V

PENUTUP

5.1 KESIMPULAN

1. Pengaturan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai Instansi Pemerintah

Pengaturan hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah dilakukan proses penyelesaian non litigasi. Proses tersebut melibatkan pembeberan informasi dan bukti terkait atas sengketa yang di permasalahkan, sedangkan dalam perkara sengketa tanah tersebut penyelesaian diselesaikan dengan cara Mediasi, dimana diadakannya rapat dalam menyelesaikan perkara sengketa hingga menemukan katasepakat.

2. Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai Intstansi Pemerintah

Penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah memiliki suatu pokok permasalahannya yakni penyebab sengketa tanah, yang akhirnya terjadinya perebutan aset hak pakai Wisata Lombongo, dalam penyelesaian sengketa melalui cara mediasi dan membutuhkan satu mediator yang bersifat netral, agar suatu pelaksanaan penyelesaian perkara dapat berjalan dengan baik dan dapat diselesaikan secara aman dan tidak menimbulkan permasalahan lagi. Dalam suatu mediasi terdapat pembagian aset wisata lombongo, yakni kedua belah pihak akhirnya setuju dengan sebuah kesepakatan yang saling menguntungkan.

5.2 SARAN

1. Pengaturan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai Instansi Pemerintah

Mengharap untuk kedepannya Pemerintah Kabupaten Bone Bolango dan Pemerintah Provinsi Gorontalo dapat bekerjasama dalam suatu membangun perekonomian di tempat wisata lombongo agar semakin menambah pendapatan daerah maupun provinsi, dalam suatu kerjasama antara Pemda dan pemprov bisa dapat mengelola wisata dengan baik agar wisata tersebut bisa lebih bagus dan semakin banyak pengunjung yang datang ke tempat wisata, adapun harapan agar kerjasama dan saling membantu dalam memperbaiki untuk membangun tempat wisata tersebut agar supaya lebih banyak mendatangkan wisatawan baik yang ada di Gorontalo maupun yang dari luar daerah. Hasil pendapatan dari tempat wisatapun sudah bisa dibagi rata dengan seadil-adilnya sesuai kesepakatan awal dan agar tidak saling merebut aset yang bisa disebut milik bersama.

2. Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai Intstansi Pemerintah

Jika terdapat permasalahan dalam pembagian wilayah dan hasil pendapatan, bisa diselesaikan dengan cara non litigasi berupa penyelesaian masalah melalui cara mediasi yang di bantu oleh salah satu mediator sebagai pihak netral dan berlaku adil, dengan melakukan cara mediasi ini dapat menyampaikan pendapat, pandangan, dan saran agar kedua belah

pihak dapat menemukan kata sepakat atas sengketa tanah di wilayah Kecamatan Suwawa Kabupaten Bone Bolango. Jika permasalahan ini kedepannya bisa terjadi lagi dan sudah tidak bisa diselesaikan secara mediasi, penyelesaiannya bisa dilakukan secara litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan Ii Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- B.F.Sihombing, 2005, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta : PT Toko Gunung Agung Tbk.
- G. Kartasapoetra, R.G Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra. *Hukum Tanah Jaminan Upa bagi keberhasilan pendayagunaan Tanah*. Jakarta : PT Melton Putra.
- H.M. Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Irawan soerodjo, 2003, *Kepastian Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Jakarta : Arkola Surabaya.
- Irawan Soerodjo, 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya : Arkola Offset.
- Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Nurnaningsi Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Pt Rajagrafindo Persada.
- Priyatna Abdulrasyid, 2002, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati, Aneska.
- Salim, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*, Mataram : Pustaka Reka Cipta.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*, Jakarta : Edisi 1, Kencana Prenada Media Group.

Peraturan perundang-undangan

Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Sumber Internet

[https://www.bpn.go.id/layananan -publik/program/penanganan -kasus-pertanahan](https://www.bpn.go.id/layananan-publik/program/penanganan-kasus-pertanahan)

RIWAYAT HIDUP

NAMA : Delviana Rabiasa
NIM : H.11.17.167
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Tempat Tanggal Lahir : 08 November 1999



Nama Orang Tua :

- Ayah : Mulyadi Rabiasa
- Ibu : Asni Ui

Saudara :

- Kakak : Jefri M. Rabiasa
- Kakak : Sri Melvirawati Rabiasa
- Kakak : Tri Setiawan Rabiasa

Riwayat Pendidikan :

NO.	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
1	2005-2011	SDN 1 Tuladenggi	Kota Gorontalo	Berijazah
2	2011-2014	SMP Negeri 2 Telaga Biru	Kota Gorontalo	Berijazah
3	2014-2017	SMA Negeri 1 Telaga Biru	Kota Gorontalo	Berijazah
4	2017-2021	Universitas Ichsan Gorontalo	Kota Gorontalo	Berijazah



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
LEMBAGA PENELITIAN (LEMLIT)
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO

Jl. Raden Saleh No. 17 Kota Gorontalo
Telp: (0435) 8724466, 829975; Fax: (0435) 82997;
E-mail: lembagapenelitian@unisan.ac.id

Nomor : 3265/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/III/2021

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bone Bolango

di,-

Tempat



Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zulham, Ph.D
NIDN : 0911108104
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Delviana Rabiasa
NIM : H1117167
Fakultas : Fakultas Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Lokasi Penelitian : KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
KABUPATEN BONE BOLANGO
Judul Penelitian : ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA ATAS
HAK PAKAI INSTANSI PEMERINTAH

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 01 Maret 2021


Zulham, Ph.D
NIDN 0911108104

+



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONE BOLANGO
PROVINSI GORONTALO**

Jalan Prof. Dr. Ing. B.J. Habibie Tilongkabila-Suwawa Tlp/Fax : (0435) 824582 e-mail: kantah_bonbol@yahoo.com

SURAT KETERANGAN

No: PPS/365/600-75.03/IV/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini:

ABDILLAH MALLO, S.H

Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango dengan ini menerangkan bahwa yang beridentitas di bawah ini:

Nama/Nim : Delviana Rabiasa/H1117167
Universitas : Universitas Ichsan Gorontalo
Fakultas/Jurusan : Fakultas Ilmu Hukum/Ilmu Hukum
Judul Penelitian : Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah atas Hak Pakai Instansi Pemerintah

Benar-benar telah melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Bone Bolango pada tanggal 01 Maret 2021 sampai dengan tanggal 27 April 2021.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Suwawa, 27 April 2021
**Kepala Seksi Pengendalian
Dan Penanganan Sengketa**



Abdillah Mallo, S.H
NIP. 19700623-199303 1 001

Melayani, Profesional, Terpercaya



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS ICHSAN
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001
Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI

No. 0898/UNISAN-G/S-BP/VI/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sunarto Taliki, M.Kom
NIDN : 0906058301
Unit Kerja : Pustikom, Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini Menyatakan bahwa :

Nama Mahasisw : DELVIANA RABIASA
NIM : H1117167
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Fakultas Hukum
Judul Skripsi : Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Atas Hak Pakai Instansi Pemerintah (Studi kasus kantor pertanahan kabupaten Bone Bolango)

Sesuai dengan hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil Similarity sebesar 29%, berdasarkan SK Rektor No. 237/UNISAN-G/SK/IX/2019 tentang Panduan Pencegahan dan Penanggulangan Plagiarisme, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 35% dan sesuai dengan Surat Pernyataan dari kedua Pembimbing yang bersangkutan menyatakan bahwa isi softcopy skripsi yang diolah di Turnitin SAMA ISINYA dengan Skripsi Aslinya serta format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan BEBAS PLAGIASI dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 16 Juni 2021

Tim Verifikasi,



Sunarto Taliki, M.Kom

NIDN. 0906058301

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Program Studi
3. Pembimbing I dan Pembimbing II
4. Yang bersangkutan
5. Arsip

ABSTRACT

DELVIANA RABIASA. H1117167. LEGAL ANALYSIS OF LAND DISPUTE SETTLEMENT OVER THE RIGHTS TO USE BY GOVERNMENT INSTITUTIONS (CASE STUDY OF THE BONE BOLANGO LAND OFFICE)

This study aims to (1) find out the legal provisions for the settlement of land disputes over the Rights to Use by government institutions, and (2) to investigate the legal analysis of the settlement of land disputes on the Rights to Use by government institutions. This study applies the empirical normative research method as legal research method which in this case combines elements of normative law which are supported by additional data or empirical elements, namely field research. The results of this study indicate that: (1) The legal arrangements for resolving land disputes over the Rights to Use by government institutions are litigation and non-litigation in which the dispute resolution is through court and out of court (mediation). (2) The legal analysis of land dispute settlement over the Rights to Use by government institutions is focused on the causes of land disputes and land dispute resolution.

Keywords: land disputes, Rights to Use, government institutions



ABSTRAK

DELVIANA RABIASA. H1117167. ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ATAS HAK PAKAI INSTANSI PEMERINTAH (STUDI KASUS KANTOR PERTANAHAN BONE BOLANGO)

Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui ketentuan hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah, dan (2) untuk mengetahui analisis hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif empiris sebagai metode penelitian hukum yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris yaitu hasil lapangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Pengaturan hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah yaitu secara litigasi dan non litigasi dimana penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dan di luar pengadilan (mediasi). (2) Analisis hukum penyelesaian sengketa tanah atas hak pakai instansi pemerintah yaitu penyebab sengketa tanah dan penyelesaian sengketa tanah.

Kata kunci: sengketa tanah, hak pakai, instansi pemerintah





Skripsi_H1117167_Delviana Rabiassa_Analisis Hkm Pnyeleasan Sngketa Tnh Atas Hak Pakai Instansi Pmrmt_2021.doc

Jun 15, 2021

8855 words / 57367 characters

H1117167

Skripsi_H1117167_Delviana Rabiassa_Analisis Hkm Pnyeleasan Sngketa Tnh Atas Hak ...

Sources Overview

29%

OVERALL SIMILARITY

1	www.scribd.com	4%
2	puastinfocpns.com	3%
3	eprints.ung.ac.id	3%
4	abdullatipbelow.blogspot.com	2%
5	lib.unnes.ac.id	2%
6	repository.unhas.ac.id	1%
7	dspace.uil.ac.id	1%
8	repositori.uin-alauddin.ac.id	<1%
9	text-id.123dok.com	<1%
10	ahmadhudori07.blogspot.com	<1%
11	etheses.uin-malang.ac.id	<1%
12	eprints.undip.ac.id	<1%
13	id.123dok.com	<1%
14	lapprakerin.blogspot.com	<1%
15	echolar.unand.ac.id	<1%
16	eprints.upnjatim.ac.id	<1%
17	hukum.unsrat.ac.id	<1%
18	ejurnal.untag-smd.ac.id	<1%
19	LL Dikti IX Turnitin Consortium on 2020-02-12	<1%
20	repositoryfh.unla.ac.id	<1%
21	lontarui.ac.id	<1%
22	sinta.unud.ac.id	<1%
23	pasca.unhas.ac.id	<1%
24	www.ejournal.an.fisip-unmul.ac.id	<1%

25	core.ac.uk	INTERNET	<1%
26	eprints.radenfatah.ac.id	INTERNET	<1%
27	artfrd.blogspot.com	INTERNET	<1%
28	LL Dikti IX Turnitin Consortium on 2019-08-01	SUBMITTED WORKS	<1%
29	digilib.unila.ac.id	INTERNET	<1%
30	journal.umpo.ac.id	INTERNET	<1%
31	vbook.pub	INTERNET	<1%
32	ekafilah.wordpress.com	INTERNET	<1%
33	repository.radenintan.ac.id	INTERNET	<1%
34	eprints.ums.ac.id	INTERNET	<1%
35	repository.unsoed.ac.id	INTERNET	<1%
36	repository.usu.ac.id	INTERNET	<1%
37	vdocuments.site	INTERNET	<1%

Excluded search repositories:

- None

Excluded from Similarity Report:

- Bibliography
- Quotes
- Small Matches (less than 20 words)

Excluded sources:

- None